Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/100

16. 12. 94

Gesetzentwurf

des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der weiteren Abgeordneten der PDS

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Erstes Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 1. AHÄndG)

A. Problem

Im Mittelpunkt der Kritik des sogenannten Solidarpaktes und des Altschuldenhilfe-Gesetzes als dessen Bestandteil steht die Pflicht für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, welche eine Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) in Anspruch nehmen, mindestens 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes zu privatisieren.

Diese Privatisierungspflicht zwingt die Wohnungsunternehmen unter großem zeitlichen Druck zur Veräußerung von Wohnungen, unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der sozialen Situation der Mieterinnen und Mieter bzw. der Genossenschaftsmitglieder. Sie werden dadurch verängstigt, unter Entscheidungszwang gestellt und der Gefahr der Überschuldung und des Verlustes der Wohnung durch unseriöse Beratungen und Verkaufspraktiken ausgesetzt. Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden nach dem Gesichtspunkt des notwendigen Wohnungsverkaufes und nicht nach baulichen Aspekten eingeordnet. Die Organisation der Wohnungsprivatisierung infolge des AHG bindet umfangreiche personelle, materielle und finanzielle Kräfte in Wohnungsunternehmen, Kommunen, Ländern und im Bund, welche für die Lösung der dringendsten Wohnungsprobleme fehlen.

Der Druck auf schnelle Privatisierung führt zum verstärkten Streben hin zum Verkauf an Dritte. Auf diese Weise wird mit dem Gesetz die Grundintention des Gesetzes als auch des Einigungsvertrages, nämlich der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums für die Menschen in Ostdeutschland, konterkariert. In größter Bedrängnis stehen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, da sich bei ihnen der Verkauf an Dritte verbietet, andererseits die Mehrzahl der Genossenschaftsmitglieder nicht bereit und in der Lage ist, die Wohnung zu erwerben.

B. Lösung

Wohnungsunternehmen, die eine „Altschuldenhilfe" in Anspruch nehmen, werden von der Verpflichtung der Wohnungsprivatisierung bzw. -veräußerung entbunden.

§ 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes – Privatisierungs- und Veräußerungspflicht, Abführung von Erlösen – wird gestrichen.

Damit sind die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie Kommunal- und Länderverwaltungen in Ostdeutschland in der Lage, ihre finanziellen, materiellen und personellen Kräfte auf die zügige Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes zu konzentrieren. Darüber hinaus können sie ohne zeitliche Bedrängnis entsprechend eigenen Wünschen und Erfordernissen auf der Grundlage geltenden Rechts sowie der Nachfrage nach Wohneigentum Bestände privatisieren, Genossenschaften ausgründen oder andere strukturelle Veränderungen vornehmen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Es entfällt die Zuführung von Erlösanteilen aus Veräußerungen von Wohnungen an den Erblastentilgungsfonds. Geschätztes Volumen: 1 bis 2 Mrd. DM, verteilt auf zehn Jahre.

Diesen Einnahmeverlusten stehen gegenüber geringere Ausgaben zur Förderung und Popularisierung der Privatisierung, geringere Gebühren an die Kreditanstalt für Wiederaufbau, geringere Steuerabschreibungen für die Förderung des Erwerbs von Wohnungen aus dem Bestand und geringere Ausgaben für den Erwerb von Sozialwohnungen und Belegungsrechten zum Ausgleich für den veräußerten ehemaligen kommunalen Bestand. In der Gesamtrechnung ist ein positiver Saldo zu erwarten.

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. S. 944, 986) wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

   „1. Das Wohnungsunternehmen muß nach seinen rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage sein, seine Geschäfte ordnungsgemäß zu führen; insbesondere muß sein Unternehmenskonzept eine zügige Modernisierung und Instandsetzung seiner Wohnungsbestände vorsehen;

   2. das Wohnungsunternehmen muß sich, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, einer derartigen Prüfung unterwerfen. Die Antragsberechtigung nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 ist zu begründen."

   b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

   Die Worte „und die Ergebnisse der Privatisierung" sowie „oder dem Privatisierungskonzept" werden gestrichen.

2. § 5 wird gestrichen.

3. § 6 wird wie folgt geändert:

   Die Angabe „oder nach § 5 Abs. 3 oder durch die Pflicht zur Abführung von Erlösen nach § 5 Abs. 2" wird gestrichen.

4. § 9 erhält folgende Fassung:

   „§ 9

   Die Anträge auf Teilentlastung nach § 4 und auf Zahlung einer Zinshilfe nach § 7 sind bei der kreditgebenden Bank spätestens bis 60 Tage nach Inkrafttreten des Gesetzes zu stellen."

5. § 11 wird wie folgt geändert:

   Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

   „1. Der Bund entscheidet über Anträge auf Leistungen sowie über Erstattungsansprüche nach dem § 4."

6. § 12 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 werden die Angaben „der Abführung von Erlösen nach § 5" sowie „und § 5 Abs. 3" gestrichen.

   b) In Absatz 2 wird die Angabe „die nach § 5 privatisierten oder veräußerten" gestrichen.

7. Nach § 9 wird folgender § 9a eingefügt:

   „§ 9a

   Anträge auf Teilentlastung nach § 4, die bis zum 31. Dezember 1993 auf Grundlage des Altschuldenhilfe-Gesetzes gestellt wurden, werden ohne gesonderte Antragstellung auf der Grundlage des Ersten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes behandelt. Verpflichtungen zur Privatisierung bzw. Veräußerung von Wohnungen sind hinfällig."

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 13. Dezember 1994

Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Gregor Gysi für die weiteren Abgeordneten der PDS

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Angesichts herrschender Wohnungsnot und knapper Kassen in öffentlichen Haushalten müssen vorhandene Kapazitäten und Mittel auf wohnungspolitische und nicht auf vermögensbildende Maßnahmen konzentriert werden – dies fordern zunehmend mehr Menschen, Bürgerinitiativen, Verbände und Gewerkschaften in Ost- und Westdeutschland.

Bereits im Gesetzgebungsverfahren ist von Mieterverbänden, Wohnungsunternehmen, Kommunalpolitikern und Rechtsexperten darauf hingewiesen worden, daß sich die Verpflichtung zur Veräußerung von mindestens 15 Prozent des Wohnungsbestandes als Voraussetzung für die Gewährung einer Altschuldenhilfe als sehr problematisch erweisen wird.

In den ersten Monaten der Realisierungsphase haben sich diese Bedenken bestätigt.

Unter großem zeitlichen Druck stehend, konzentrieren sich Wohnungsunternehmen, Behörden und Parlamente auf die zügige Veräußerung von Wohnungen, unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der sozialen Situation der Bevölkerung. Dadurch werden Mieterinnen und Mieter verängstigt und auch real unter Entscheidungszwang gestellt. Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden nach dem Gesichtspunkt des notwendigen Wohnungsverkaufes und nicht nach baulichen Aspekten eingeordnet. In Berlin wurden Ende Dezember 1993 hinter dem Rücken der Mieterinnen und Mieter und auch ohne Genehmigung der gewählten Volksvertreter 10 148 Wohnungen an Kapitalanleger verkauft.

Nach Information des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) „Daten und Fakten 1992 und 1993" wurden bei den Mitgliedsunternehmen Ostdeutschlands vom 3. Oktober 1990 bis 31. Dezember 1993 53 821 Wohnungen verkauft. Während von den 1991 privatisierten Wohnungen (7 135) nur 8,6 Prozent an die Mieter veräußert wurden, waren es von den 1992/93 privatisierten Wohnungen nur 30,9 Prozent. In allen ostdeutschen Bundesländern sind weniger als die Hälfte der privatisierten Wohnungen an die Mieter veräußert worden.

18 Prozent der Wohnungen in Ostdeutschland waren 1990 genossenschaftliches Eigentum – eine auch durch Rechtsgutachten unbestrittene verfassungskonforme Form von Wohneigentum. Deswegen stehen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in größter Bedrängnis, da sich bei ihnen der Verkauf an Dritte ausschließt, andererseits die Mehrzahl der Genossenschaftsmitglieder nicht bereit und in der Lage ist, die Wohnung zu erwerben. Lediglich 3 534 Wohnungsverkäufe wurden durch Genossenschaften per 31. Dezember 1993 vollzogen, „Pflicht" sind nach dem AHG aber über 60 000 Wohnungen.

Die Verpflichtung zur Privatisierung nach Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages wird durch den Verzicht auf die Pflicht zur Privatisierung auf der Grundlage des AHG nicht in Frage gestellt. Bisherige Erfahrungen zeigen, daß in Kommunen mit den notwendigen Voraussetzungen und bei entsprechender Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter durchaus Wohnungsprivatisierungen mit Erfolg und ohne den Druck des AHG durchgeführt wurden und werden. Nach Angaben des GdW beabsichtigen die ostdeutschen Mitgliedsunternehmen bis zum Jahr 2003 über 380 000 Wohnungen zu privatisieren, rund 50 000 Wohnungen mehr, als im Zuge der Erfüllung der AHG-Auflage nötig. Dies belegt ebenso, wie die vor dem AHG durchgeführten Verkäufe, daß der Gesetzgeber keinen gesetzlichen Zwang auf Wohnungsunternehmen und Kommunen ausüben muß, weil sie nicht willig wären. Eine sinnvolle Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Mieterinnen und Mieter in Ostdeutschland wird durch das 1. AHÄndG nicht behindert.

Zu beachten ist, daß neben den mindestens 333 350 Wohnungsprivatisierungen durch kommunale und genossenschaftliche Unternehmen rund 1 300 000 Wohnungen restitutionsbehaftet waren oder noch sind und die Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) den Auftrag hat, den gesamten ihr anvertrauten Wohnungsbestand (133 024 Wohnungen, insbesondere Werks- sowie LPG-/VEG-Wohnungen) zu veräußern hat. Diese hat von den zwischen 1992 und dem 31. August 1994 verkauften 31 366 Wohnungen 55,7 Prozent an Mieter oder deren Angehörige bzw. an Mietergenossenschaften veräußert (siehe Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste „Privatisierungen von Werkswohnungen in Ostdeutschland durch die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH", Drucksache 12/8607). Die Bundesregierung hat von den rund 65 000 Wohnungen der ehemaligen NVA bisher 1 894 Wohnungen verkauft, davon 26 an Mieter (siehe Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste „Umgang mit Bundesmietwohnungen, die früher Dienstwohnungen der Nationalen Volksarmee der DDR waren", Drucksache 12/8511).

Das Argument zur Begründung der 15-Prozent-Privatisierungsauflage, diese sei auch notwendig, um die großen Defizite bei der Wohneigentumsquote zu beseitigen, ist nur zum Teil untersetzt. So waren 1989 in der DDR 25,9 Prozent Privateigentum (Bundesrepublik-Alt 41,5 Prozent). Dabei ist das genossenschaftliche Wohneigentum unberücksichtigt geblieben. Rechnet man die 17,6 Prozent der Genossenschaftswohnungen in Ostdeutschland hinzu (Bundesrepublik-Alt 4 Prozent), so ist die Eigentumsquote

bei Negierung der unterschiedlichen Struktur zwischen Ost und West annähernd gleich. Zu beachten ist, daß die Wohneigentumsquote zwischen den Bundesländern sehr stark differiert. In Ballungsräumen Westdeutschlands liegt der Eigentumsanteil schon jetzt deutlich unter der Wohneigentumsquote mancher Region Ostdeutschlands.

Auch wenn die Bundesregierung bisher nicht in der Lage war, den Umfang der Rückflüsse aus Veräußerungserlösen an den Erblastentilgungsfonds zu schätzen (siehe Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS/Linke Liste vom 26. November 1993 – Drucksache 12/6249), zeichnet sich ab, daß die entfallenden Rückflüsse selbst bei Beibehaltung der umstrittenen Progression, geschätzt wird ein Volumen von 1 bis 2 Mrd. DM verteilt auf zehn Jahre, relativ gering sind im Verhältnis sowohl zum Gesamtumfang an sogenannten Erblasten als auch im Verhältnis zu den von der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1949 und 1989 zur Verfügung gestellten Mitteln zur direkten und indirekten Förderung von Wohnungsbau und Wohneigentumsbildung.

Die entfallenden Rückflüsse bzw. Einnahmen relativieren sich auch, weil Erlöse aus Wohnungsverkäufen unabhängig vom AHG zu 100 Prozent für Sanierung, Modernisierung und Neubau durch das Wohnungsunternehmen eingesetzt werden können und weil die Verhinderung von sozial- und wohnungspolitisch unvertretbaren Wohnungsverkäufen infolge des AHG auch die Notwendigkeit späterer kostspieliger Einkäufe von Belegungsrechten minimiert.

B. Besonderer Teil

1. Die Änderungen der §§ 4, 6, 11 und 12 ergeben sich aus dem Wegfall des § 5.

2. Streichung des § 5 – siehe Begründung Allgemeiner Teil.

3. Änderung des § 9

   Eine Verlängerung der Antragsfrist auf Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe ist erforderlich, um Wohnungsunternehmen, welche wegen der unakzeptablen Pflicht zur Wohnungsprivatisierung einen Antrag auf Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz nicht bis zum 31. Dezember 1993 stellten, die Möglichkeit einzuräumen, diesen Antrag auf der Grundlage des Ersten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes zu stellen. Die Frist von 60 Tagen zwingt die Wohnungsunternehmen einerseits zu einer zügigen Entscheidung, läßt aber auch andererseits Zeit für eine Entscheidungsfindung auf demokratischer Grundlage.

4. Einfügung des § 9a

   Die Einfügung des § 9a ist notwendig, um der Intention des Änderungsgesetzes Folge leistend alle Wohnungsunternehmen, die einen Antrag auf Altschuldenhilfe stellten, von der Verpflichtung der Wohnungsveräußerung, die sie mit der Antragstellung eingegangen sind, zu entbinden. Die Freistellung von der Veräußerungspflicht soll vereinfacht, d. h. ohne erneute Antragstellung erfolgen. Dies schließt die Möglichkeit ein, daß die KfW überarbeitete Unternehmenskonzepte von Wohnungsunternehmen einfordern kann.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333